



# RAHMENGUTACHTEN

über die  
zonalen Anfangs- und Endwerte  
gemäß § 154 Baugesetzbuch

(Stand 22.02.2017 – Aufhebung der Satzung)

Stadt : Pfungstadt  
Gemarkung : Pfungstadt  
Lage : Sanierungsgebiet  
„Stadtkern Pfungstadt“

---

**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**

– Geschäftsstelle <sup>1)</sup> –

64646 Heppenheim  
Odenwaldstraße 6

Telefon: (06252) 127 – 8904

Telefax: (06252) 127 – 8391

<sup>1)</sup> Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt–Dieburg, Groß–Gerau<sup>\*)</sup> und Offenbach, des Odenwaldkreis, sowie der Städte Bensheim, Dietzenbach, Heppenheim, Lampertheim, Neu–Isenburg und Viernheim.  
<sup>\*)</sup> mit Ausnahme der Stadt Rüsselsheim

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben in ihrer Sitzung am 14.08.2017 und 11.09.2017 die zonalen Anfangs- und Endwerte wie folgt fortgeschrieben:

## Wertzonen und Anfangswerte

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert [€/m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
1	A 1	330,-	Randbereich
2	A 2	345,-	Geschäftslage 1B
3	A 3	330,-	Randbereich
4	A 4	355,-	Geschäftslage 1A
5	A 5	330,-	Randbereich
6	A 6	320,-	Übergangsbereich
7	A 7	340,-	Geschäftslage 1B
8	A 8	330,-	Historische Kernstadt
9	A 9	330,-	Randbereich
10	A 10	330,-	Randbereich
11	A 11	330,-	Randbereich
12	A 12	355,-	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B (Erweiterungsgebiet Eberstädter Str.)
13	A 13	keine Angabe	Gewerbeblock „Malzfabrik Rhein Pfalz“

Qualitätsstichtag für den Anfangswert:

Beginn der Sanierung am 30.09.1991  
(Satzungsbeschluss zur förmlichen  
Festlegung des Sanierungsgebietes)

Stichtag der Wertermittlung:

22.02.2017

## Wertzonen und Endwerte

lfd. Nr.	Wertzone	Endwert [€/m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
1	E 1	335,-	Randbereich, Rheinstraße
2	E 2.1	355,-	Randbereich, Mainstraße / Rheinstraße, Geschäftslage Borngasse
3	E 2.2	355,-	Wohn- und Geschäftslage, Mittelgasse 2 bis 8
4	E 2.3	365,-	Bereich Stadthaus 2, Borngasse 14-18
5	E 2.4	375,-	Geschäftslage 1 B, Eberstädter Str. 2 bis 16
6	E 3.1.1	340,-	Randbereich, Rügnerstraße
7	E 3.1.2	350,-	Randbereich, Zieglerstraße
8	E 3.2	350,-	Randbereich, Seilerstraße
9	E 4	395,-	Geschäftslage 1A, Eberstädter Str. 15 bis 61
10	E 5	345,-	Randbereich
11	E 6	360,-	Übergangsbereich und historische Kernstadt
12	E 7	355,-	Geschäftslage 1B - Pfarrgasse; Wohnlage Pfarrgasse u. Kirchstraße
13	E 8.1	350,-	Historische Kernstadt, Kirchstraße
14	E 8.2	355,-	Historische Kernstadt, Büttelgasse
15	E 9.1	330,-	Randbereich, Seeheimer Str. 11 - 17
16	E 9.2	345,-	Randbereich, Happel-, Kaplanei-, Seeheimer Str.
17	E 10.1	330,-	Randbereich, Niedergasse
18	E 10.2	335,-	Randbereich, Bach-, Mittel- und Schmiedgasse
19	E 11.1	330,-	Randbereich, Bergstraße
20	E 11.2	340,-	Übergangsbereich
21	E 11.3	335,-	Randbereich, Bachgasse
22	E 12	385,-	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B (Eberstädter Str. 58 bis 92)
23	E 13	keine Angabe	Gewerbeblock „Malzfabrik Rhein Pfalz“

**Qualitätsstichtag für den Endwert:** 22.02.2017 (Aufhebung der Satzung)

**Stichtag der Wertermittlung:** 22.02.2017

Der Gewerbeblock der „Malzfabrik Rhein Pfalz“ ist in einer gesonderten Zone abgebildet für die eine Einzelbegutachtung durchgeführt wurde.

Die ermittelten Anfangs- und Endwerte beziehen sich auf ein zonentypisches Grundstück in der jeweiligen Wertzone. Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Bei der Ermittlung haben folgende Gutachter mitgewirkt:

**Knöll, Thomas** als Vorsitzender

**Birli, Robert** als Gutachter

**Kramer, Michael** als Gutachter

**Maurer, Matthias** als Gutachter

**Weis, Klaus-Peter** als Gutachter

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
1.1.	Allgemeine Angaben .....	6
1.2.	Anfangs- und Endwert, Wertermittlungstichtag .....	7
1.3.	Lage des Sanierungsgebietes.....	9
1.3.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur .....	9
1.3.2	Lage im Ort und Gebietsabgrenzung .....	9
1.4.	Daten des Liegenschaftskatasters.....	10
1.5.	Daten des Grundbuchs.....	10
<b>2.</b>	<b>Wertermittlung des Bodens .....</b>	<b>11</b>
2.1.	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes .....	11
2.2.	Bodenrichtwerte – angrenzender Bereich.....	11
2.3.	Bodenrichtwerte – Tendenz bis zum Wertermittlungstichtag .....	12
2.4.	Kaufpreissammlung – Bereich des Sanierungsgebietes.....	13
2.5.	Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren.....	14
<b>3.</b>	<b>Sanierungsgebiet „Stadtkern Pfungstadt“ .....</b>	<b>16</b>
3.1.	Gegebenheiten im Sanierungsgebiet.....	16
3.2.	Städtebauliche Missstände vor der Sanierung .....	18
3.2.1	Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte .....	19
3.2.2	Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände) .....	21
3.3.	Ziele im Sanierungsgebiet .....	28
3.4.	Städtebauliche Maßnahmen.....	29
3.4.1	Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen .....	29
3.4.2	Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen).....	32
<b>4.</b>	<b>Ermittlung der Anfangs- und Endwerte .....</b>	<b>45</b>
4.1.	Festlegung der zonalen Anfangswerte .....	45
4.2.	Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung .....	48
4.2.1	Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Modell Niedersachsen 2008.....	48
4.2.2	Sanierungsbedingte Wertsteigerung – „Stadtkern Pfungstadt“.....	49
4.3.	Festlegung der zonalen Endwerte .....	51
<b>5.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>55</b>

---

# 1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

## 1.1. Allgemeine Angaben

### Auftraggeber und Zweck :

Der Magistrat der Stadt Pfungstadt hat am 06.06.2017 die Fortschreibung des Rahmengutachten über die zonalen Endwerte gem. §§ 154 ff Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Stadtkern Pfungstadt“ (Stand vom 30.04.2013) beantragt. Dabei sollten neben der allgemeinen konjunkturellen Bodenwertentwicklung sämtliche durchgeführte Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt werden.

### Ortsbegehung:

Der Gutachterausschuss hat das Sanierungsgebiet am 14.08.2017 und am 11.09.2017 im Zuge einer umfänglichen Ortsbegehung besichtigt und insbesondere die Maßnahmen begutachtet, die seit 2013 durchgeführt wurden. An den Terminen hat von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Herr Umbeck teilgenommen.

### Vorhandene Unterlagen:

Die für das Rahmengutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Dies umfasst insbesondere folgende Unterlagen:

- **Pfungstadt Stadtkernentwicklung**  
Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung zur Stadtsanierung, August 1989 bis Juli 1990, Rittmannsperger, Kleebank + Partner GmbH
- **Städtebauliches Konzept**  
Eberstädter Straße/Brunnenstraße/Kirchstraße/Hillgasse, Rittmannsperger, Kleebank + Partner GmbH
- **Vorbereitende Untersuchungen Pfungstadt Stadtkern Ost**  
August bis September 2002, Rittmannsperger + Partner GmbH
- **Auflistung der durchgeführten und bis Ende 2015 geplanten Ordnungsmaßnahmen und städtischen Gebäudemaßnahmen** (Stand 05.07.2012), **Übersichtskarte – Städtebauförderungsmaßnahmen** (Stand 28.06.2012), **Übersichtskarte – Gesamtinvestive Maßnahmen** (Stand Dez. 2011) **Zwischennachweis zur Übersicht des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln im Sanierungsgebiet** (Stand 31.12.2011) Rittmannsperger Architekten GmbH
- **Ermittlung der Anfangsbodenwerte** im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Pfungstadt vom 15.01.1993, Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Historische Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000** – Stand 1992

- **Gutachten über den Anfangs- und Endwert „Entlassungsgebiet Niedergasse“** vom 05.06.2007, Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Gutachten über den Anfangswert „Erweiterungsgebiet Eberstädter Straße“** vom 05.06.2007, Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Gutachten über die zonalen Anfangswerte** im Sanierungsgebiet mit Stichtag der Wertermittlung zum 01.01.2008 – (W 325/2008) Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Gutachterliche Stellungnahme über die Fortschreibung der zonalen Anfangswerte** mit Stichtag der Wertermittlung zum 01.01.2011 – (W 015/2011), Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- **Zonales Rahmengutachten** mit Stichtag der Wertermittlung zum 01.07.2012 – (W 040/2012 – Stand 30.04.2013)
- **25 Jahre Stadtsanierung – Abschlussbericht der Stadt Pfungstadt** Herausgeber Stadt Pfungstadt, Mai 2017

## 1.2. Anfangs- und Endwert, Wertermittlungstichtag

Die Definition des Anfangs- und Endwertes ergibt sich aus dem Baugesetzbuch:

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs.2 BauGB).

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, zu dem ein Maßnahme unbeeinflusster oder Maßnahme beeinflusster Boden- oder Grundstückswert unter Berücksichtigung der zu diesem Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt wird.

Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand bezieht.

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur **Bemessung von Ausgleichsbeträgen** sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV).

### Definitionen

**Gesetzliche Grundlagen:**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Wertermittlung sind:

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 3316)

BauGB

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17. April 2007

DVO- BauGB

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV

---



## 1.3. Lage des Sanierungsgebietes

### 1.3.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Die Stadt Pfungstadt liegt am Rand des Rhein–Main–Gebiets, in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Rand der Stadt Darmstadt. Pfungstadt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, liegt im Landkreis Darmstadt–Dieburg und hat ca. 25.000 Einwohner.

Die Stadt liegt etwa 10 km südwestlich der Stadt Darmstadt an der Modau. Neben der Kernstadt gehören noch die Stadtteile Hahn und Eschollbrücken mit dem Ortsteil Eich zu Pfungstadt. Pfungstadt grenzt im Nordwesten an die Stadt Griesheim, im Norden und Osten an die kreisfreie Stadt Darmstadt, im Südosten an die Gemeinde Seeheim–Jugenheim, im Süden an die Gemeinde Bickenbach, im Südwesten an die Stadt Gernsheim sowie im Westen an die Stadt Riedstadt (beide Kreis Groß–Gerau).

Pfungstadt liegt zwischen den Autobahnen A 5 und A 67. Seit 2005 verläuft die B 426 als Umgehungsstraße nördlich der Kernstraße. Der ÖPNV gewährleistet über Buslinien den Anschluss an die Nachbargemeinden und über eine Bus– und Bahnstation im Bereich Eberstädter Str./Bahnhofstraße besteht eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof in Darmstadt.

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

### Lagebeschreibung

### 1.3.2 Lage im Ort und Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern von Pfungstadt und die Geschäftszone entlang der Eberstädter Straße.

#### Gebietsabgrenzungen:

im Norden:

*Grundstücke der Rheinstraße 1–21, Eberstädter Straße 2–50, 58–92 und 63 – 87, teilweise bis zur Rügnerstraße;*

im Osten:

*Waldstraße, Kreuzung Bahnhofstraße/Eberstädter Straße und Pfarrgasse;*

im Süden:

*bis zur Wilhelm–Leuschner–Straße und bis zur Bergstraße 37 bzw. 44 sowie entlang der Modau;*

im Westen:

*östlich der Niedergasse und südlich der Baumgartenstraße*

#### 1.4. Daten des Liegenschaftskatasters

Die zu bewertenden Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Gemeinde:	Stadt Pfungstadt	
Gemarkung:	Pfungstadt	<b>Katasterangaben</b>
Flur:	1	
Flurstück:	verschiedene	

#### 1.5. Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch sind die Grundstücke eingetragen unter:

Grundbuchbezirk:	Pfungstadt	<b>Grundbuch-</b> <b>angaben</b>
Grundbuchblattnummer:	verschiedene	
Eigentümer:	verschiedene	
Abteilung II:	Sanierungsvermerk ist eingetragen	

## 2. Wertermittlung des Bodens

### 2.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

### 2.2. Bodenrichtwerte – angrenzender Bereich

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben für die Gemarkung Pfungstadt verschiedene Wertzonen festgelegt. Für das Sanierungsgebiet gibt es keine Bodenrichtwerte im herkömmlichen Sinn, da hier die Besonderheiten innerhalb eines Sanierungsverfahren (Anfangs- und Endwerte) zu beachten sind.

Für den angrenzenden innerstädtischen Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes wurde der Bodenrichtwert inklusive Erschließungskosten seit dem Jahr 2012 wie folgt festgelegt:

Lage (Charakteristik)	BRW (01.01.2012) [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (01.01.2013) (01.01.2014) [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (01.01.2016) [€/m <sup>2</sup> ]
Westlich angrenzend, (Zone 005 – Mischgebiet – dörfliche Struktur)	325,-	325,-	335,-
Nördlich angrenzend (Zone 006 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage)	335,-	325,-	335,-
südöstlich angrenzend, (Zone 012 – Mischgebiet u. Wohngebiet mit durchschnittl. Wohnlage)	335,-	335,-	345,-
Südlich angrenzend, zwischen Bergstraße und Seeheimer Straße (Zone 011 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage, tlw. mit erhöhter Lärmimmission)	335,-	325,-	335,-
<i>Westlich der Bergstraße (Zone 004 – Neubaugebiet)</i>	340,-	340,-	350,-

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und einer durchschnittlichen baulicher Ausnutzbarkeit.

### 2.3. Bodenrichtwerte – Tendenz bis zum Wertermittlungsstichtag

Im Bereich der unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertzonen sind seit Ende 2015, wobei die Erfassung der Kaufverträge erst im Jahr 2016 erfolgte, die nachfolgenden Vergleichsfälle registriert:

(bereinigter) Kaufpreis [€]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	BRW [€]	Bodenpreisindex [€/m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
170.000	527	354,17	335	1,090	Abrissgrundstück
94.805	269	352,43	335	1,050	
79.395	237	335,00	335	1,000	
158.750	635	289,37	335	0,864	Abrissgrundstück
142.880	376	380,00	340	1,118	neueres Baugebiet
134.545	379	355,00	340	1,044	neueres Baugebiet
180.000	525	342,86	335	1,023	
225.000	549	437,16	350	1,171	Abrissgrundstück
86.790	263	330,00	340	0,971	Abrissgrundstück
			<b>Mittel</b>	<b>1,030</b>	

Anmerkung:

Bei den Abrissgrundstücken wurden die Angaben zu den geschätzten Abrisskosten von den Eigentümern mittels Fragebogen erhoben und entsprechend berücksichtigt.

Aus den Vergleichspreisen lässt sich seit der Bodenrichtwertfestlegung zum 01.01.2016 eine Bodenwertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag von 3,0 % ableiten.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses erachten die abgeleitete **Bodenwertentwicklung von 3,0 %** (Anpassungsfaktor 1,030) als sachgerecht und angemessen. Bezogen auf den **Bodenrichtwert** der angrenzenden Bodenrichtwertzonen lässt sich dabei eine **Bodenrichtwerttendenz bis zum Wertermittlungsstichtag** wie folgt ableiten (BRW 2016 x 1,03; Angabe auf ein Euro gerundet):

Lage (Charakteristik)	BRW (01.01.2012) [€/m <sup>2</sup> ]	BRW (01.01.2016) [€/m <sup>2</sup> ]	BRW – Tendenz (22.02.2017) [€/m <sup>2</sup> ]
Westlich angrenzend, (Zone 005 – Mischgebiet – dörfliche Struktur)	325,-	335,-	345,-
Nördlich angrenzend (Zone 006 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage)	335,-	335,-	345,-
südöstlich angrenzend, (Zone 012 – Mischgebiet u. Wohngebiet mit durchschnittl. Wohnlage)	335,-	345,-	355,-
Südlich angrenzend, zwischen Bergstraße und Seeheimer Straße (Zone 011 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage, tlw. mit erhöhter Lärmimmission)	335,-	335,-	345,-
<i>Westlich der Bergstraße (Zone 004 – Neubaugebiet)</i>	340,-	350,-	361,-

Die Anpassung der Anfangswerte des zonalen Rahmngutachten aufgrund der konjunkturellen Bodenwertentwicklung vom 01.07.2012 bis zum 22.02.2017 erfolgt im Kapitel 4.1 Festlegung der zonalen Anfangswerte.

## 2.4. Kaufpreissammlung – Bereich des Sanierungsgebietes

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind seit Ende 2011 nur vereinzelte Vergleichspreise in der Gemarkung Pfungstadt im Bereich des Sanierungsgebietes registriert worden.

Seitens der Mitglieder des Gutachterausschusses wird davon ausgegangen, dass bei den vorliegenden Kauffällen bereits eine entsprechende Ablösevereinbarung getroffen wurde. Somit wurde in der nachfolgenden Zusammenstellung der Bodenpreisindex in Relation zu den im zonalen Rahmengutachten mit Stichtag zum 01.07.2012 ermittelten zonalen Endwerten ermittelt.

Jahr	(bereinigter) Kaufpreis [€]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	Endwert [€]	Index [€/m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
2011	170.000	476	357,14	340	1,05	Abrissgrundstück
2012	151.420	452	335,-	335	1,00	Abrissgrundstück
2016	180.000	525	342,86	335	1,02	Abrissgrundstück

### Anmerkung:

Bei den Abrissgrundstücken wurden die geschätzten Abrisskosten mittels Fragebogen erhoben und entsprechend berücksichtigt.

Nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses haben die vorgenannten Vergleichsfälle eine unterstützende Wirkung in Bezug auf die im zonalen Rahmengutachten (Stand vom 30.04.2013) ermittelten Endwerte.

## 2.5. Grundsätze zur Bodenwertermittlung – Sanierungsverfahren

In einem Sanierungsgebiet wird zwischen dem sogenannten Anfangswert und dem Endwert eines Grundstückes unterschieden. Die Differenz der beiden Werte stellt die sanierungsbedingte Werterhöhung dar.

Der **Anfangswert (A)** ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs.2 BauGB).

Zur Wertermittlung sind Vergleichspreise und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird.

Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist für die Lagebeurteilung bedeutsam und ist genau wie die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Zur **Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung** wird auf das "Modell Niedersachsen", das ursprünglich aus über 200 Sanierungsverfahren im Jahr 1988 entwickelt wurde, zurückgegriffen. Gegenstand dieses Modells ist die Quantifizierung sanierungsbedingter Erhöhungen von Bodenwerten (Wertsteigerungen).

Wertermittlung  
Modell  
Niedersachsen

Die Auswertung des Vergleichsmaterials wurde im Jahr 2004 auf weitere Sanierungsverfahren in anderen Bundesländern erweitert und mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden überarbeitet. Diese überregionale Untersuchung wurde im Wesentlichen von Kanngieser, Schuhr, Bodenstein, Brill und Strothkamp durchgeführt. Zunächst wurden für die Untersuchung Daten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung herangezogen und anschließend um Daten aus weiteren sieben Bundesländern (u. a. ca. 5% aus Hessen) ergänzt. Die vorgelegten Ergebnisse wurden aus insgesamt etwa 700 Datensätzen ermittelt und stellen somit eine gute und gegenüber der ersten Auswertung verbesserte Bewertungsgrundlage dar.

Im Jahr 2006 und 2007 fand eine weitere Evaluierung, Bewertung und Fortschreibung des Modells statt (**Modell Niedersachsen 2008**). Die Auswertung des Vergleichsmaterials sowie die Handhabung durch die Gutachterausschüsse haben dazu geführt, den Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen zu erweitern und textlich zu ergänzen. Dabei wurde die Klassifizierung „0“ eingeführt. Mit der Aufnahme dieser Klasse wird den Forderungen der Praxis Rechnung getragen. Sofern in einzelnen Gebieten keine Missstände vorhanden waren oder keine Maßnahmen zur Ausführung gekommen sind, kann nunmehr eine sachgerechte Einstufung erfolgen.

Mit Hilfe **zweier Klassifikationsrahmen**, einem für **städtebauliche Missstände** und einem für **städtebauliche Maßnahmen** sowie einer Matrix für die jeweiligen **Anfangswerte** (im vorliegenden Fall von mehr als 200,- €/m<sup>2</sup> bis 400,- €/m<sup>2</sup>) erhält man die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (S) in Prozent des Anfangswertes. Die beiden Klassifikationsrahmen unterscheiden jeweils vier Komplexe, die in insgesamt zehn Klassen unterteilt sind. Hierbei ist zu beachten, dass die Tatbestände der Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) grundsätzlich gebietsbezogen sind, die der Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) grundstücksbezogen.

Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)

Bei der **Ermittlung des Prozentwertes der Bodenwerterhöhung** werden bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Missstände die sanierungsgebietstypischen Missstände in der Regel aus den vorbereitenden Untersuchungen angehalten. Bei Verwendung des Klassifikationsrahmens für städtebauliche Maßnahmen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die angestrebten Ziele der Sanierung vermutlich nicht alle umgesetzt werden. Bei der Wertfindung werden dementsprechend nur die tatsächlich durchgeführten Maßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, die aufgrund der Laufzeit bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und den Unwägbarkeiten als realisierbar, angemessen und vertretbar erscheinen.

Unter dem **Endwert (E)** ist der Bodenwert zu verstehen, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ergibt (§154 Abs.2 BauGB). Der Endwert ergibt sich aus dem Anfangswert plus der prozentualen Bodenwerterhöhung.

Diese Berechnung lässt sich mathematisch in folgender Formel ausdrücken:

$$E = A \times (1 + S / 100),$$

wobei E den Endwert,

A den Anfangswert

und S die sanierungsbedingte Werterhöhung in Prozent darstellt.

Soweit die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, ist nach die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen (s. § 16 Abs. 5 ImmoWertV).

**Wertermittlung  
Modell  
Niedersachsen**

## 3. Sanierungsgebiet „Stadtkern Pfungstadt“

### 3.1. Gegebenheiten im Sanierungsgebiet

Der Magistrat der Stadt Pfungstadt beauftragte ein Planungsbüro „Vorbereitende Untersuchungen“ für das in Frage kommende Sanierungsgebiet durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse des Planungsbüros wurde eine Rahmenplanung zur Stadtsanierung und ein städtebauliches Konzept (Planung Stadtmitte Pfungstadt) erstellt.

Die Rahmenplanung zur Sanierung der Innenstadt wurde in der Stadtverwaltung und in den politischen Gremien intensiv diskutiert und von der Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1990 beschlossen. Ein Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 28 ha wurde mit Wirkung vom 30.09.1991 als Sanierungsgebiet „Stadtkern Pfungstadt“ förmlich festgelegt.

Im Jahr 2006 wurde ein Teilbereich entlang der Niedergasse aus der Sanierung entlassen und ein weiterer Teilbereich entlang der Eberstädter Straße bis zur Bahnhofstraße/Mühlstraße mit in das Sanierungsverfahren aufgenommen. Die Erweiterung des Sanierungsgebiets umfasst eine Fläche von 3,2 ha. Die entsprechende Sanierungssatzung wurde am 11.01.2006 amtlich bekannt gegeben.

In den vorbereitenden Untersuchungen des Ergebnisberichtes aus dem Jahr 1991 wird das Untersuchungsgebiet in sieben charakteristische Teilbereiche unterteilt:

- **Stadtmitte:**  
In der Bebauung der Borngasse, Kirchstraße und Kaplaneigasse bis zur Pfarrgasse sind die städtebaulich bedeuteten Reste der historischen Altstadt zu finden. Dieser Bereich soll insbesondere als Zentrum des öffentlichen Lebens kulturell wieder belebt werden.
- **Randbereich zur Stadtmitte:**  
An die traditionelle Stadtmitte grenzen im Westen zwischen Niedergasse und Schmiedgasse und im Süden zwischen Kirchstraße und Carlo-Mierendorff-Anlage meist ehemals landwirtschaftliche Nutzungen an. Hier sollen die Wohnnutzung verdichtet und wichtige Stellplatzeinrichtungen und Wegeverbindungen geschaffen werden.
- **Zentraler Verknüpfungsbereich:**  
Der Bereich zwischen dem historischen Stadtkern und der Hauptgeschäftszone entlang der Eberstädter Straße war vor der Sanierung geprägt von großen ungenutzten Flächen und heterogener Bebauung. Dieser Bereich soll eine vitale Verbindung zwischen Einkaufsstraße und historischem Stadtkern bilden.
- **Hauptgeschäftszone:**  
Entlang der Eberstädter Straße und Rheinstraße liegt die Hauptgeschäftszone Pfungstadts. In diesem Bereich soll die städtebauliche Gestalt durch Harmonisierung der Gebäude- bzw. der Traufkantenhöhen aufgewertet werden. Als Hauptziel werden eine Verkehrsberuhigung und eine Neugestaltung des Straßenraums angestrebt.



- **Industrieblöcke:**  
Die nördlich bis zur Rügnerstraße und an die Hauptgeschäftszone angrenzenden Baublöcke sind im Innenraum geprägt von Industriegebäuden aus der Jahrhundertwende. Hier soll die Wohnnutzung verstärkt werden.
- **Randbereiche der Geschäftszone:**  
Hier existiert eine Geschäftszone mit geringerer Intensität, die in eine Wohnnutzung übergeht.
- **Dörfliche Wohnbereiche:**  
Der südwestliche Bereich des Stadtkerns an der Niedergasse und Bergstraße sowie im Südosten an der Happel- und Kaplaneigasse ist geprägt von ehemaligen Bauernhöfen und Arbeiterhäusern. In diesem Bereich gilt es die dörfliche Struktur bei sozial verträglichen Mietpreisen zu erhalten.

In den vorbereitenden Untersuchungen zum **Erweiterungsgebiet „Pfungstadt Ortskern Ost“** aus dem Jahr 2005 wird dieser Teilbereich wie nachfolgend beschrieben:

- **Erweiterungsgebiet – Geschäftszone**  
Das Erweiterungsgebiet befindet sich östlich der Hauptgeschäftszone entlang der Eberstädterstraße und ist gekennzeichnet durch eine Mischnutzung von Geschäften, Praxen, Büros und Wohnen.  
Neben erheblichen stadtstrukturellen Problemen in diesem Gebiet, wird dieser östliche Stadtkernbereich seiner Funktion als Teil einer lebendigen Stadtmitte nicht gerecht. Die Stabilisierung und Aufwertung der gesamten zentralen Geschäftszone Eberstädter Straße hat eine hohe Priorität.

### 3.2. Städtebauliche Missstände vor der Sanierung

Die damals vorhandenen Missstände können aus der städtebaulichen Bestandsaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung entnommen werden. Aus der Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände waren die folgenden Mängel in den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Bereichen erkennbar:

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es waren zahlreiche Nutzungskonflikte in der Kernstadt vorhanden:

- störende Produktionsbetriebe,
- hohe Anzahl von Abruchgrundstücke mit „wildem Parken“,
- schlecht organisierte bzw. falsch untergebrachte öffentliche Einrichtungen.

- **Stadtgestalt und Baustruktur**

In der Kernstadt ergaben sich die folgenden Stadtraumdefizite:

- ungestaltete Straßen- und Platzräume,
- aufgerissene Baulücken und große Brachflächen,
- historische Platzfolgen sind stadträumlich nicht mehr nachzuvollziehen.

**vorhandene  
Missstände**

- **Verkehrerschließung**

Große Verkehrsprobleme in der Kernstadt:

- überlastete *Eberstädter Straße* und *Borngasse* (zu hohes Verkehrsaufkommen),
- öffentliche Parkplätze fast nur auf neu zu bebauende Brachflächen,
- dringend benötigtes Fuß- und Radwegenetz,
- zusätzlicher Bedarf von ca. 800 Stellplätzen.

Nach Beurteilung des Gutachterausschusses waren die Missstände im Zentrum in der historischen Kernstadt und der Hauptgeschäftszone sowie deren Übergangsbereich am größten. In den Randbereichen sind die städtebaulichen Defizite geringer einzustufen.

Für das **Erweiterungsgebiet** wurden zusätzlich die nachfolgenden städtebaulichen Defizite und Nutzungskonflikte beschrieben (s. W 88/2006):

- Der **östliche Stadteingang** ist stadträumlich und funktional unzureichend markiert,
- Die **Eberstädter Straße** hat als Hauptgeschäftsstraße aufgrund des immer noch hohen Verkehrsaufkommens und struktureller und gestalterischer Mängel **wenig Aufenthaltsqualität**,
- **Fehlende bauliche Einbindung** wegen heterogener Baustruktur nach Abriss historischer Gebäude und Neubau von Gebäudekomplexen,
- **Starke Strukturdefizite in der rückwärtigen Bauzone** bedingt durch ungeordnete Erweiterungen (Bauen in der zweiten Reihe),
- **Erhebliche stadtgesterische Defizite** (z.B. durch unterschiedliche Bauvolumen, Dachform und/oder Fassadengestaltung),
- **Fehlende öffentliche Parkplätze.**

### 3.2.1 Lage und Zuordnung der Wertzonen – Anfangswerte

Durch den Gutachterausschuss wurden im Jahr 2008 in einem Rahmengutachten (W 325/2008) über die zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) im Sanierungsgebiet zum Bewertungsstichtag 01.01.2008 **elf Wertzonen** gebildet, die unterschiedliche Strukturen und/oder Nutzungen aufweisen und einzeln untersucht wurden. Das **Erweiterungsgebiet „Eberstädter Straße“** wird als zwölfte Zone in der folgenden Tabelle angefügt (s.a. W 88/2006).

lfd. Nr.	Wertzone	Lagebeschreibung
1	A1	Die Zone A1 befindet sich im westlichen Randbereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke in der <i>Rheinstraße 6-18 und 7-21</i> .
2	A2	Die Zone A2 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke im Kreuzungsbereich <i>Rhein-, Main-, Eberstädter Straße 1-13 bzw. 2-16</i> und <i>Borngasse</i> sowie entlang der <i>Borngasse</i> bis zur <i>Kirchstraße</i> .
3	A3	Die Zone A3 befindet sich im nördlichen Randbereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke zwischen <i>Seilerstraße</i> und <i>Zieglerstraße</i> .
4	A4	Die Zone A4 befindet sich im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke entlang der <i>Eberstädter Straße</i> bis zur <i>Waldstraße / Pfarrgasse</i> .
5	A5	Die Zone A5 befindet sich im nordöstlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke in der <i>Waldstraße 44-58 und 45-57</i> .
6	A6	Die Zone A6 befindet sich im Zentrum des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke zwischen <i>Hillgasse</i> und <i>Brunnenstraße</i> .
7	A7	Die Zone A7 befindet sich im Zentrum des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke um die <i>Kirchstraße</i> entlang der <i>Modau</i> .
8	A8	Die Zone A8 befindet sich im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke in der <i>Pfarrgasse 18-36 und 21-33</i> sowie <i>Kirchstraße 36 und 38</i> .
9	A9	Die Zone A9 befindet sich im südöstlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke beiderseits der <i>Seeheimer Straße</i> , <i>Happelgasse</i> , <i>Kaplaneigasse</i> und <i>südliche Pfarrgasse</i> .
10	A10	Die Zone A10 befindet sich im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke <i>Schmiedgasse 11-21</i> , <i>Mittelgasse</i> , <i>Bachgasse</i> , <i>beiderseits der südlichen Niedergasse</i> und <i>entlang der Modau</i> .
11	A11	Die Zone A11 befindet sich im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke beiderseits der <i>Bergstraße</i> .
12	A12	Das Erweiterungsgebiet (Zone A12) befindet sich im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes und umfasst die Grundstücke beiderseits der <i>Eberstädter Str. 58 bis 92</i> .

**Wertzonen  
Anfangs-  
werte**

Neben der räumlichen Zuordnung zu den sieben Bereichen aus den vorbereiteten Untersuchungen sieht der Gutachterausschuss fünf vergleichbare Bereiche, die ebenfalls den jeweiligen Wertzonen zugeordnet wurden:

- Geschäftslage 1A,
- Geschäftslage 1B,
- Historische Kernstadt,
- Übergangsbereich zwischen Geschäftslage und historischer Kernstadt und
- Randbereich.

Ifd. Nr.	Wertzone	Zuordnung zu Bereich aus den Vorbereitenden Untersuchungen	Beschreibung
1	A1	Randbereich Geschäftszone	Randbereich
2	A2	Randbereich Geschäftszone, Hauptgeschäftszone und historische Stadtmitte	Geschäftslage 1B
3	A3	dörflicher Wohnbereich und Industrieblocke	Randbereich
4	A4	Hauptgeschäftszone	Geschäftslage 1A
5	A5	dörflicher Wohnbereich	Randbereich
6	A6	historische Stadtmitte und zentraler Verknüpfungsbereich	Übergangsbereich
7	A7	Randbereich Geschäftszone	Geschäftslage 1B
8	A8	historische Stadtmitte	Historische Kernstadt
9	A9	Randbereich Stadtmitte und dörflicher Wohnbereich	Randbereich
10	A10	dörflicher Wohnbereich	Randbereich
11	A11	Randbereich Stadtmitte und dörflicher Wohnbereich	Randbereich
12	A12	(östliche) Hauptgeschäftszone	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B
13	A13	Gewerbebetrieb Malzfabrik „Rhein Pfalz“	Sondergebiet Malzfabrik

Wertzonen  
Anfangswerte

Der großflächige **Gewerbebetrieb der Malzfabrik „Rhein Pfalz“** bildet einen geschlossenen Block mit großmaßstäblichen Gebäudevolumen, einer erhöhten Lärmimmission und einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Der betreffende Bereich des Gewerbebetriebes war ursprünglich den Wertzonen A2 und A6 zugeordnet. Aufgrund der geschlossenen Struktur und der ausschließlich gewerblichen Nutzung des betreffenden Bereiches sind die Mitglieder des Gutachterausschusses jedoch der Auffassung für den Gewerbebetrieb Malzfabrik „Rhein Pfalz“ eine gesonderte Zone zu bilden.

(s. Anlage 5 Besondere Bodenrichtwertkarte – Anfangswerte)

### 3.2.2 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Missstände)

Auf Grundlage der Auswertung der in der vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Missstände hat der Gutachterausschuss eine zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Missstände in die unterschiedlichen Komplexe des Modell Niedersachsen vorgenommen (s. W 88/2006 –Erweiterungsgebiet und W 325/2008).

Aufgrund der Fortschreibung des Modells (**Modell Niedersachsen 2008**) wurde die vor genannte zonenbezogene Einstufung anhand der vorhandenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft und ggf. angepasst. Zusätzlich wurde eine kurze zonenbezogenen Beschreibung bzw. Begründung für die jeweilige Einstufung der vorliegenden Missstände angefügt.

Dabei ist zu beachten, dass die Einstufung in den Klassifikationsrahmen für die Missstände für die Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) gebietsbezogen erfolgt und somit einen durchschnittlichen Wert für die gesamte Zone darstellen. Die Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) sind grundstücksbezogen und erfolgen für ein zonentypisches Grundstück. Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)

(s. Anlage 4.1 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände)

#### Klassifizierung der Anfangswertzonen:

##### Anfangswertzone A1 – östlicher Randbereich der Geschäftszone

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	2	Es sind einzelne Mängel vorhanden.
Struktur	3	Die Zugänglichkeit der Grundstücke, insbesondere im rückwärtigen Bereich, ist ungünstig.
Nutzung	5	Die bauliche Ausnutzung ist nicht ausreichend, tlw. ungenutzte bauliche Nebenanlagen.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	14	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>3,5</b>	

Anfangs-  
wertzonen  
  
Klassifizie-  
rung

**Anfangswertzone A2 – Randbereich der Geschäftszone, Hauptgeschäftszone und historische Stadtmitte**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	5	Die vorhandene Bebauung ist überwiegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.
Struktur	4	Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist ungünstig, tlw. ist der Grundstückszuschnitt unzuweckmäßig.
Nutzung	5	Gemengelage mit Beeinträchtigungen, tlw. hohe Verdichtung und störende bauliche Nebengebäude.
Umfeld	5	Die Infrastruktur ist insgesamt gesehen ergänzungsbedürftig.
Summe	19	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,75</b>	

Aus der ursprünglichen Wertzone A2 und A6 wurde der Bereich der „Malzfabrik“ ausgegliedert und in eine gesonderte Zone gefasst. Somit weist die verbleibende Zone eine insgesamt gesehen homogenere Struktur und Nutzung auf. Die Einstufung der Missstände wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Anfangswertzonen

Klassifizierung

**Anfangswertzone A3 – dörflicher Wohnbereich und Industrieblöcke**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	6	Die Bebauung ist instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, insbesondere die Gebäude des Gewerbebetriebes (tlw. Leerstand) im Bereich der Rügnerstraße.
Struktur	3	Die Zugänglichkeit der Grundstücke, insbesondere der rückwärtigen Bereiche der großflächigen Grundstücke, ist ungünstig bzw. unzuweckmäßig.
Nutzung	5	Es herrscht eine Gemengelage mit Beeinträchtigungen und tlw. eine nicht ausreichende bauliche Nutzung vor.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	18	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,5</b>	

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb, der jedoch kein großmaßstäbliches Gebäudevolumen aufweist, allerdings durch eine erhöhte Lärmimmission und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen das Wohnumfeld belastet.

**Anfangswertzone A4 – Hauptgeschäftszone**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung ist überwiegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, tlw. sind ältere Kleinsthäuser in der Hauptgeschäftszone vorhanden (Neubebauung sinnvoll).
Struktur	6	Die Erschließungssituation ist ergänzungs- und verbesserungsbedürftig und vereinzelt ist eine Zusammenlegung und Neuaufteilung von Grundstücken sinnvoll bzw. erforderlich.
Nutzung	5	Es ist eine Gemengelage mit Beeinträchtigungen vorhanden und die Baudichte in der Hauptgeschäftszone ist aufgrund der vorhandenen Kleinsthäuser und der tlw. vorhandenen eingeschossigen Bauweise gering.
Umfeld	5	Die Infrastruktur ist insgesamt ergänzungsbedürftig.
Summe	22	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>5,5</b>	

Anfangswertzonen

Klassifizierung

**Anfangswertzone A5 – dörflicher Wohnbereich**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung (ehemalige Arbeiterhäuser) ist instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.
Struktur	2	Die Grundstücke sind gleichmäßig strukturiert und die vorhandene Erschließung ist nur tlw. ergänzungsbedürftig.
Nutzung	2	Bzgl. der Nutzung (Gemengelage) und der baulichen Ausnutzung sind geringe Beeinträchtigungen vorhanden.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	14	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>3,5</b>	

**Anfangswertzone A6 – historische Stadtmitte und zentraler Verknüpfungsbereich**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung ist im Wesentlichen gesehen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.
Struktur	6	Die Erschließungssituation ist insgesamt gesehen ergänzungs- und verbesserungsbedürftig. Vereinzelt ist eine Zusammenlegung und Neuaufteilung von Grundstücken sinnvoll bzw. für eine Neugestaltung erforderlich.
Nutzung	5	Es ist eine Gemengelage mit Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten vorhanden.
Umfeld	5	Es fehlen einige Infrastruktureinrichtungen und die Verkehrsanbindungen sind tlw. unzureichend.
Summe	22	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>5,5</b>	

Aus der ursprünglichen Wertzone A2 und A6 wurde der Bereich der „Malzfabrik“ ausgegliedert und in eine gesonderte Zone gefasst. Somit weist die verbleibende Zone eine insgesamt gesehen homogenere Struktur und Nutzung auf. Die Einstufung der Missstände wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt.

Anfangswertzonen

Klassifizierung

**Anfangswertzone A7 – Randbereich Geschäftszone**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	2	Die vorhandene Bebauung (ehemalige Arbeiterhäuser) weist nur geringe Mängel auf.
Struktur	2	Die vorhandene Grundstücksstruktur ist nur in Teilen ergänzungsbedürftig.
Nutzung	2	Es sind geringe Beeinträchtigungen vorhanden.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	10	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>2,5</b>	



**Anfangswertzone A8 – historische Stadtmitte**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Misstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung (historische Hofreiten, ehemalige Arbeiterhäuser, landwirtschaftliche Betriebe und historische Gebäude) ist instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig bzw. tlw. sanierungsbedürftig.
Struktur	5	Die Grundstückszuschnitte sind unzuweckmäßig und die Erschließungssituation ist tlw. unzureichend.
Nutzung	3	Es gibt geringe Beeinträchtigungen durch störende bauliche Nebenanlagen.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	18	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,5</b>	

Anfangs-  
wertzonenKlassifizie-  
rung**Anfangswertzone A9 – Randbereich Stadtmitte und dörflicher Wohnbereich**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Misstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung (historische Hofreiten, ehemalige Arbeiterhäuser) ist instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.
Struktur	5	Die Grundstückszuschnitte sind unzuweckmäßig und die Erschließungssituation, insbesondere für die rückwärtigen, tiefen Grundstücke, ist tlw. unzureichend.
Nutzung	2	Es sind geringe Beeinträchtigungen vorhanden.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	17	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,25</b>	

**Anfangswertzone A10 – dörflicher Wohnbereich**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Misstände)
Bebauung	6	Die vorhandene Bebauung (historische Hofreiten, landwirtschaftliche Betriebe und ehemalige Arbeiterhäuser) ist instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig.
Struktur	5	Die Grundstückszuschnitte sind unzuweckmäßig und die Erschließungssituation, insbesondere für die rückwärtigen, tiefen Grundstücke, ist unzureichend.
Nutzung	2	Es sind geringe Beeinträchtigungen vorhanden.
Umfeld	4	Die Verkehrssituation ist verbesserungsbedürftig.
Summe	17	
Durchschnittswert Wertzone	4,25	

Anfangswertzonen

Klassifizierung

**Anfangswertzone A11 – Randbereich Stadtmitte und dörflicher Wohnbereich**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Misstände)
Bebauung	4	Die Gebäude sind überwiegend in einem mittleren baulichen Zustand (gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig).
Struktur	6	Die Erschließungssituation ist unzureichend (überwiegend sehr tiefe Grundstücke im Bereich der Bergstraße).
Nutzung	3	Es gibt geringe Beeinträchtigungen durch störende bauliche Nebenanlagen (ehem. landwirtschaftliche Nebengebäude).
Umfeld	6	Die Verkehrsanbindung ist mangelhaft und es stehen keine ausreichenden Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Summe	19	
Durchschnittswert Wertzone	4,75	

**Anfangswertzone A12 – (östliche Hauptgeschäftszone – Erweiterungsgebiet)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Missstände)
Bebauung	4	Die Gebäude sind überwiegend in einem mittleren baulichen Zustand (gering in-standsetzungs- und modernisierungsbedürftig).
Struktur	6	Heterogene Bau- und Grundstücksstruktur, rückwärtige Bauzonen mit starken Struktur-mängeln, Erschließungssituation unzu-reichend.
Nutzung	3	Mischnutzung aus Geschäften, Büros, Praxen und Wohnen, Gewerbenutzung zu meist im Erdgeschoss, tlw. niedrige bauli-che Ausnutzung, geringe Beeinträchtigung-en durch bauliche Nebenanlagen.
Umfeld	6	Hohes Verkehrsaufkommen durch verblei-benden Durchgangsverkehr, Verkehrsan-bindung mangelhaft, Defizit an öffentlichen Stellplätzen, keine öffentlichen Grünflächen.
Summe	19	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,75</b>	

Anfangs-  
wertzonenKlassifizie-  
rung**Anfangswertzone A13 – Gewerbebetrieb der Malzfabrik „Rhein Pfalz“**

Diese gesondert ausgewiesene Anfangswertzone war bisher Bestandteil der Anfangswertzonen A2 und A6. Im Zuge des Rahmengutachten wurde diese Zone aufgrund der geschlossenen Struktur, der großmaßstäblichen Gebäudevolumen und der gewerblichen Nutzung des betreffenden Bereiches neu gebildet.

Im Zuge des vorliegenden zonalen Rahmengutachtens wird eine Klassifizierung der städtebaulichen Missstände nicht vorgenommen.

Für den Bereich der Malzfabrik wurde eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung durchgeführt (s. Gutachten W 050/2013).

### 3.3. Ziele im Sanierungsgebiet

Die Rahmenplanung zur Stadtsanierung weist unter 3. Sanierungsziele die folgenden Leitlinien und **allgemeinen Sanierungsziele** aus:

- **Erhalt und Verbesserung der Funktionalität des Mittelzentrums** Pfungstadt als Versorgungszentrum für die Gesamtstadt und die Umlandgemeinden, ins besonders durch die Stärkung der Funktion der Hauptgeschäftszone Eberstädter Straße (Rückbau und Umgestaltung des Straßenraums, Verbesserung des öffentlichen Stellplatzangebots, städtebauliche Aufwertung der Bebauung entlang der Hauptgeschäftstraße);
- **Belebung der Innenstadt von Pfungstadt** als gesellschaftlicher und kultureller Mittelpunkt durch die Stärkung und den Ausbau der zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Bürgerhaus, Markthalle, Jugendclub, Seniorentreff, etc.);
- **Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch gezielte Neubaumaßen**, vorrangig im Bereich der ehemaligen Industriestandorte sowie den zentralen Bereichen zwischen Eberstädter Straße und Modau;
- **Verkehrsberuhigung der gesamten Innenstadt** durch eine zielgerechte Verteilung der Verkehrsströme und ein peripheres Stellplatzangebot;
- **Sicherung und Erhalt der vorhandenen historischen Stadt- und Dorfstrukturen** durch erhaltene Erneuerungen in den historischen Hofreiten, stadtgestalterische Reparatur und Aufwertung der landgräflichen Kernstadt entlang der Modau und der Borngasse und die Wiederherstellung wichtiger historischer Platz- und Straßenräume;
- **Sicherung und Ausbau der Grün- und Erholungsbereiche im Stadtkern**, Erhalt, Ausbau und Sicherung von durchgrüneten Blockinnenbereichen, durch die Neuordnung und Entkernung bebauter Blockinnenbereiche;
- **Aufbau eines Fuß- und Radwegenetzes**

**Sanierungs-  
ziele**

## 3.4. Städtebauliche Maßnahmen

### 3.4.1 Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Anhand einer aktuellen Auflistung durch den Sanierungsbeauftragten, Rittmannsperger Architekten GmbH in Darmstadt wurden die durchgeführten **Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen** zonenweise zusammengefasst:

- **Eberstädter Straße (Zone E 2, E 4 und E 12; Fertigstellung 2008)**  
Stadtbildgerechte Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes durch Bäume, Sitzbänke und neuer Beleuchtung, Aufpflasterung der Kreuzungs- und Überquerungsbereiche und gepflasterte Stellplatzflächen;
- **Freifläche Städtische Bücherei, Borngasse 6 (Zone E 2.1, 1996)**  
Schaffung einer kleinen Platzfläche mit begrünter Pergola und Brunnen;
- **Freifläche / Parkplatz Stadthaus II Borngasse (Zone E 2.3, 2009)**  
Stadtbildgerechte Gestaltung und Begrünung der Platzsituation und Stellplatzanlage;
- **Zieglerstraße, Teilabschnitt Eberstädter Straße – Rügnerstraße (Zone 3.1.2, 2015/16)**  
Neugestaltete Straße mit gepflasterten Fußwegen und Parkplätzen, asphaltierter Fahrbahn und erneuerter Straßenbeleuchtung;
- **Seiler Straße, Teilabschnitt Eberstädter Straße – Rügnerstraße (Zone E 3.2, 2011)**  
Neugestaltete Straße mit gepflasterten Fußwegen und Parkplätzen, Gliederung durch Pflanzbeete, asphaltierter Fahrbahn und erneuerter Straßenbeleuchtung;
- **Waldstraße, Teilabschnitt Eberstädter Straße – Rügnerstraße (Zone E 5, 2015/16)**  
Neugestaltete Straße mit gepflasterten Fußwegen und Parkplätzen, asphaltierter Fahrbahn und erneuerter Straßenbeleuchtung;
- **Erschließungsstraße zwischen Lessingschule und City-Passage (Zone E6, 2000)**  
Neugestaltete Straße mit Pflaster und erneuerter Beleuchtung, Gliederung durch Pflanzbeete und Bäume, Senkrechtparkplätze (Nutzung nur für die Schule);
- **Hillgasse und Place de Gradignan (Zone E 6, 2004)**  
Stadtbildgerechte Neugestaltung der Hillgasse und Schaffung eines neuen öffentlichen Platzes durch bauliche Neuordnung eines privat angrenzenden Grundstückes, Gestaltung des Platzbereiches mit Bäumen, einer Brunnenanlage mit Wasserlauf und Skulptur, Möblierung mit Sitzbänken;
- **Grünigsgasse (Zone E 6, 2005)**  
Stadtbildgerechter Oberflächenausbau mit Pflaster, Erneuerung der Beleuchtung und Begrünung;
- **Umgriff Stadthaus I, Retford-Platz (Zone E 6, 2005)**  
Stadtbildgerechte Neugestaltung der dem Stadthaus vorgelagerten Platzfläche mit Schaffung eines gegliederten Vorbereiches mit Aufenthaltsfunktion und Neuordnung des Stadthaus-Parkplatz;

**Städtebauliche  
Maßnahmen**

- **Marktpassage / Parkplatz Brunnenstraße (Zone E 6, 2006)**  
Aufwertung der öffentlichen Flächen durch stadtbildgerechte Pflasterung, Erneuerung der Beleuchtung, Schaffung eines gestalteten Fußwegenetzes, Schaffung einer kleinen Platzfläche mit Aufenthaltsfunktion, einschl. Sitzgelegenheit und Begrünung;
- **Brunnenstraße (Zone E 6, 2007)**  
Stadtbildgerechte Pflasterung der Fußweg- und Fahrbahnflächen, gestaltete Gehwegsbereiche mit Begrünung und erneuerter Beleuchtung;
- **Pfarrgasse, Teilabschnitt von Eberstädter Str. – Kirchstraße 2. Bauabschnitt (Zone E 7, 2015/2016)**  
Neugestaltung der Straße mit gepflasterten Gehwegen, neu asphaltierter Fahrbahnbereich, gepflasterte Parkplätze, Gliederung durch Pflanzbeete und stadtbildgerechter Beleuchtung;
- **Vorbereich Historisches Rathaus, Einmündungsbereich Kirchstraße (Zone E 8, 1994)**  
Stadtbildgerechter Ausbau mit Natursteinpflaster und erneuerter Beleuchtung, Aufpflasterung und Neugestaltung Eingangsbereich Rathaus mit Baum und Informationstafel;
- **Büttelgasse, (Zone E 8, 2008)**  
Stadtbildgerechte Aufpflasterung von Gehwegs- und Fahrbereich, Erneuerung der Beleuchtung;
- **Kirchplatz, (Zone E 8, 2010)**  
Straßenkreuzung als Platz betont, stadtbildgerechte Aufpflasterung von Gehwegs- und Fahrbereich, Erneuerung der Beleuchtung,  
*Hinweis:*  
*Im Zuge der Maßnahme wurde von der Evangelischen Kirche der Eingangsbereich und die Treppenanlage zur Kirche umgestaltet.*
- **Ludwig-Gandenberger-Weg (Zone E 9.2, 2000)**  
Stadtbildgerechter Ausbau mit Pflaster, Erneuerung der Beleuchtung, Aufpflasterung und Neugestaltung Einmündungsbereich Happelgasse (Verkehrsberuhigung), Aufwertung als Aufenthaltsbereich (Baum, Sitzbank);
- **Kaplaneigasse und Happelgasse (Teilabschnitt von Pfarrgasse bis Happelgasse 25), (Zone E 9.2, Ausführung 2012/2014)**  
Neugestaltung und gestalterische Aufwertung der Straße mit Längsparkplätzen, gliedernden Pflanzbeeten und Bäumen und stadtbildgerechter Beleuchtung, Erlebbarkeit der Modau durch die Ausbildung mit einem Brüstungsgeländer;

**Städtebauliche  
Maßnahmen**

Bei den **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden** (städtische Gemeinbedarfseinrichtungen) wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **Kulturhaus Synagoge, Hillgasse 8A (Zone E 6)**  
Sanierung der denkmalgeschützten Synagoge als Kulturhaus;
  - **Stadtarchiv, Hillgasse 8 (Zone E 6)**  
Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude mit Umnutzung als Stadtarchiv;
  - **Jugendzentrum, Kirchstraße 28 (Zone E 6)**  
Sanierung und Umnutzung des Gebäudes zum Jugendzentrum;
  - **Öffentliche WC-Anlage, Brunnenstraße (Zone E 6)**  
Umbau zu einer öffentlichen WC-Anlage
  - **Sanierung des ehemaligen E-Werks, Brunnenstraße (Zone E 6, 2016/17)**  
Denkmalgerechte Sanierung des Hauptgebäudes und der Halle des ehemaligen E-Werks. Die Halle wird für den Wochenmarkt sowie öffentliche Fest- und Kulturveranstaltungen nutzbar gemacht und um einen kleinen Anbau mit Garderobe und Toiletten ergänzt. Vervollständigt wird das Ensemble durch eine neue Freifläche an der Marktpassage.  
Mit der Sanierung und Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles wird der räumliche Kern der Stadtsanierung vervollständigt.
-

### 3.4.2 Einstufung der Wertzonen (städtebauliche Maßnahmen)

Auf der Grundlage der Zonierung für die Anfangswerte wurde die tatsächliche Umsetzung der Sanierungsziele und die damit verbundenen konkreten städtebaulichen Maßnahmen durch die Mitglieder des Gutachterausschusses untersucht und vor Ort begutachtet. Aufgrund von Entwicklungsschwerpunkten bei den städtebaulichen Maßnahmen ergibt sich teilweise eine weitere Differenzierung innerhalb der jeweiligen „Anfangswertzone“, sodass die Endwertzonen entsprechend differenzierter gebildet und eingestuft wurden.

Grundlage für diese Klassifizierung sind die von dem Sanierungsbeauftragten, Büro Rittmannsperger, dokumentierten Maßnahmen bis 2017 und eine eingehende Begutachtung der Örtlichkeit durch die Mitglieder des Gutachterausschusses im Zuge einer Ortsbegehung.

(s. u. 3.4.1. u. 3.4.2 durchgeführte und geplante städtebauliche Maßnahmen und Anlage 7 – Übersichtskarte – Maßnahmen im Sanierungsgebiet)

(s. Anlage 6 Besondere Bodenrichtwertkarte – Endwerte)

Die zonenbezogene Einstufung der städtebaulichen Maßnahmen in die unterschiedlichen Komplexe wurde Anhand des Modell Niedersachsen 2008 vorgenommen (s. Anlage 4.2 – Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen). Dabei ist zu beachten, dass die Einstufung in den Klassifikationsrahmen für die Maßnahmen für die Komplexe "Bebauung" (1) und "Umfeld" (4) gebietsbezogen erfolgt und somit einen durchschnittlichen Wert für die gesamte Zone darstellen. Die Komplexe "Struktur" (2) und "Nutzung" (3) sind grundstücksbezogen und erfolgen somit für ein zonentypisches Grundstück. Die kurzen textlichen Erläuterungen zu den jeweiligen Klassen können bei der Vielfalt möglicher Sanierungstatbestände keine abschließende bzw. vollständigen Beschreibungen enthalten, sondern dienen zur „sachlogischen Einpassung“ in die zehn vorhandenen Klassen.

(s. u. Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar – Teil 11, Kapitel 3: Sanierung)



**Endwertzone E 1 – östlicher Randbereich der Geschäftszone (Rheinstraße)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen (kleinere Modernisierungen und ein Neubau) durchgeführt.
Struktur	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Nutzung	0	Keine erkennbaren Maßnahmen
Umfeld	0,5	Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen im Bereich der angrenzenden Eberstädter Straße liegt ein „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	1,5	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,3</b>	

**Endwert-  
zonen****Klassifizie-  
rung**

Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, zusätzliche Parkplätze etc.) in der angrenzenden Eberstädter Straße liegt nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein für die Zone zu berücksichtigender „Ausstrahlungseffekt“ vor. Für die zu bewertende Zone wird dieser Ausstrahlungseffekt zusätzlich im Bereich des Komplexes Umfeld berücksichtigt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind nach sachverständigem Ermessen der Auffassung, dass für diesen östlichen Randbereich der Geschäftszone geringe zu berücksichtigende sanierungsbeeinflusste Veränderungen vorliegen.

**Endwertzone E 2.1 – Randbereich der Geschäftszone (Mainstraße und Borngasse)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen (kleinere Modernisierungen und Teilmaßnahmen) durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine bzw. nur geringe Maßnahmen
Umfeld	1	Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen im Bereich der unmittelbar angrenzenden Eberstädter Straße liegt ein „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	2,0	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,5</b>	

Aufgrund der Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, zusätzliche Parkplätze etc.) in der angrenzenden Eberstädter Straße und im Bereich der südlichen Borngasse einschließlich der Neugestaltung des Einmündungsbereichs der Kirchstraße rund um das historische Rathaus liegt nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein für die Zone zu berücksichtigender „Ausstrahlungseffekt“ vor, der im Komplex Umfeld berücksichtigt wird.

**Endwert-**  
**zonen**

**Klassifizie-**  
**rung**

**Endwertzone E 2.2 – Randbereich, historische Stadtmitte (Mittelgasse)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen (kleinere Modernisierungen und eine Fassadensanierung) durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine bzw. nur geringe Maßnahmen
Umfeld	1	Aufgrund der Maßnahmen im Bereich der angrenzenden Borngasse und Kirchstraße liegt ein „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	2	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,5</b>	

Aufgrund der Maßnahmen im Bereich der südlichen Borngasse (Neugestaltung des Parkplatzes) einschließlich der Neugestaltung des Einmündungsbereichs der Kirchstraße rund um das historische Rathaus liegt nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein für die Zone zu berücksichtigender „Ausstrahlungseffekt“ vor, der im Komplex Umfeld berücksichtigt wird.

**Endwertzone E 2.3 – Randbereich der Geschäftszone (südliche Borngasse)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Behebung von baulichen Mängeln (kleinere Modernisierungen und eine umfassende Sanierung).
Struktur	1	Einzelne Maßnahmen
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (z. B. Umnutzung bzw. Nutzungserweiterungen).
Umfeld	3	Gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Freifläche und Parkplatz am Stadthaus II und Erneuerung des Einmündungsbereiches in die Kirchstraße am historischen Rathaus).
Summe	7	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>1,75</b>	

**Endwert-**  
**zonen**

**Klassifizie-**  
**rung**

**Endwertzone E 2.4 – Randbereich der Hauptgeschäftszone  
(Eberstädter Str. 2 bis 16)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	3	Behebung einiger baulicher Mängel, einzelne Modernisierungen und eine bauliche Erweiterung (Neubau).
Struktur	2	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen, z.B. für rückwärtige Grundstücksbereiche.
Nutzung	2	Einzelne Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage, z.B. Umnutzungen der rückwärtigen Gebäude.
Umfeld	5	Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes der Eberstädter Straße und Seilerstr., Ergänzung der Infrastruktur.
Summe	12	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>3,0</b>	

Aufgrund der **Neugestaltung der Zieglerstraße** ist es nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses erforderlich die Zonierung in diesem Bereich anzupassen, da diese Maßnahme im zonalen Rahmengutachten (Stand vom 30.04.2013) bei den bis zum Abschluss des Sanierungsverfahren aufgeführten „noch geplanten Maßnahmen“ nicht beinhaltet war.

Somit wird nachfolgend die bisherige **Endwertzone E 3.1** in die **Endwertzonen E 3.1.1 und E 3.1.2** aufgeteilt.

**Endwertzone E3.1.1** – dörflicher Wohnbereich, (Teilbereich Rügnerstraße 5 bis 9)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Vereinzelte Maßnahmen (kleinere Modernisierungen)
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	1	Aufgrund der Maßnahmen im Bereich der angrenzenden Eberstädter Str. liegt ein „Ausstrahlungseffekt“ in das Umfeld der zu bewertenden Zone vor.
Summe	2	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,5</b>	

Die Klassifizierung entspricht der Einstufung der Endwertzone E 3.1 (s. W 040/2012 mit Stand vom 30.04.2013 unter Kap. 3.4.3)

**Endwert-  
zonen**

**Klassifizie-  
rung**

**Endwertzone E 3.1.2** – dörflicher Wohnbereich, (Zieglerstraße 7 bis 16)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Vereinzelte Maßnahmen (kleinere Modernisierungen)
Struktur	1	Einzelne Maßnahmen, z.B. Umnutzungen der rückwärtigen Gebäude.
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen (Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung).
Umfeld	4	Neugestaltete Straße mit Fußwegen, gepflasterten Parkplätzen, erneuerter Straßenbeleuchtung, etc., Verbesserung für den Verkehr.
Summe	7	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>1,75</b>	

**Endwertzone E3.2 – dörflicher Wohnbereich, (Seilerstraße)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Behebung einiger baulicher Mängel, einzelne Modernisierungen, ein saniertes Gebäude einschl. Anbau und ein Neubau.
Struktur	1	Einzelne Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage, z.B. Umnutzungen der rückwärtigen Gebäude.
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen (Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung).
Umfeld	4	Neugestaltete Straße mit Fußwegen, gepflasterten Parkplätzen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, etc., Verbesserung für den Verkehr.
Summe	8	
Durchschnittswert Wertzone	2,0	

**Endwert-  
zonen**

**Endwertzone E 4 – Hauptgeschäftszone (Eberstädter Straße)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	5	Bei der vorhandenen Bebauung wurden gezielt Mängel behoben und tlw. wurden Grundstücke neu bebaut (z.B. Bereich Marktpassage) Insgesamt gesehen wurde die Bebauung in einem mittleren Umfang modernisiert und instandgesetzt.
Struktur	3	Die Zugänglichkeit von Grundstücken wurde verbessert und für die Neubebauung wurden vereinzelt zusätzliche Flächen erworben bzw. vereinfachte Umlegungen durchgeführt. Insgesamt gesehen wurde die Erschließungssituation verbessert.
Nutzung	3	Einzelne Maßnahmen tlw. bezogen auf mehrere Grundstücke (Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung) zur Reduzierung der Gemengelage, Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Neubebauung.
Umfeld	5	Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes durch Bäume, Sitzbänke und Überquerungsbereiche der Eberstädter Straße, einschl. der Einmündungsbereiche der abgehenden Nebenstraßen, Ergänzung bzw. Verbesserung der Infrastruktur einschließlich der Schaffung von Parkplätzen.
Summe	16	
Durchschnittswert Wertzone	4,0	

**Klassifizierung**

Aufgrund der **Neugestaltung der Waldstraße** ist es nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses erforderlich die Klassifizierung in dieser **Endwertzone** anzupassen, da diese Maßnahme im zonalen Rahmengutachten (Stand vom 30.04.2013) bei den bis zum Abschluss des Sanierungsverfahren aufgeführten „noch geplanten Maßnahmen“ nicht beinhaltet war.

**Endwertzone E 5 – dörflicher Wohnbereich (Waldstraße 44 bis 58)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Vereinzelte Maßnahmen und Behebung einzelner Mängel (eine Neubebauung und Modernisierungen bestehender Gebäude einschl. eines kleineren Anbaus).
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen (Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung)
Umfeld	4	Neugestaltete Straße mit Fußwegen, gepflasterten Parkplätzen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, etc., Verbesserung für den Verkehr.
Summe	7	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>1,75</b>	

**Endwertzone E 6 – historische Stadtmitte und zentraler Verknüpfungsbereich (Brunnenstraße, Hillgasse, Marktpassage)**

**Endwert-**  
**zonen**

**Klassifizie-**  
**rung**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	4	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden einschließlich einiger Neubebauungen und der Sanierung des historischen E-Werkes.
Struktur	3 bis 4	Verbesserung der Zugänglichkeit für einzelne Grundstücke, Verbesserung der Erschließungssituation durch Schaffung eines neuen Verbindungsweges (Marktpassage) und tlw. Ergänzung von Erschließungsanlagen.
Nutzung	3 bis 4	Maßnahmen tlw. bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke einschließlich Beseitigung störender Nebengebäude, Beseitigung von Nutzungskonflikten und Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage.
Umfeld	5	Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes durch Bäume, Sitzbänke und Straßenbeleuchtung, Schaffung einer Platzanlage mit Brunnenanlage, Ergänzung bzw. Verbesserung der Infrastruktur (Schaffung von Parkplätzen, etc.).
Summe	16	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>4,0</b>	

Die geplante **Neugestaltung der Waldstraße** wurde realisiert. Seitens der Mitglieder des Gutachterausschusses wurde die Klassifizierung in dieser **Endwertzone** überprüft und im Komplex Nutzung geringfügig angepasst.  
(s. a. zonales Rahmengutachten W 040/2012 mit Stand vom 30.04.2013)

**Endwertzone E 7 – Randbereich Geschäftszone (Pfarrgasse)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Gezielte Behebung der Mängel durch kleinere Modernisierungen und der Sanierung eines Gebäudes.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen
Umfeld	4	Neugestaltete Straße mit Fußwegen, gepflasterten Parkplätzen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung etc., Verbesserung für den Verkehr.
Summe	7	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>1,75</b>	

**Endwert-**  
**zonen**

**Endwertzone E 8.1 – historische Stadtmitte (Kirchstraße)**

**Klassifizie-**  
**rung**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Gezielte Behebung der Mängel durch einzelne Modernisierungen bzw. Sanierungen von Gebäuden.
Struktur	1	Einzelne Maßnahmen
Nutzung	2	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (z.B. Erweiterung der Nutzung durch bauliche Erweiterungen).
Umfeld	3	Ergänzung und tlw. Erneuerung der Infrastruktur rund um das historische Rathaus, den Einmündungsbereich der Kirchstraße und die Neugestaltung des Bereiches an der Kirche. (Brunnenstr./Kirchstraße/Kaplaneigasse)
Summe	8	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>2,0</b>	

**Endwertzone E 8.2 – historische Stadtmitte (Büttelsgasse)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	3	Gezielte Behebung der Mängel, Modernisierungen bzw. Sanierung von Gebäuden und ein größerer Neubau.
Struktur	1	Einzelne Maßnahmen
Nutzung	2	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (z.B. Erweiterung der Nutzung), bauliche Erweiterungen und Anbauten einhergehend mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.
Umfeld	4	Aufpflasterung der Büttelsgasse einschließlich der Erneuerung der Straßenbeleuchtung.
Summe	10	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>2,5</b>	

**Endwert-  
zonen**

**Klassifizie-  
rung**

**Endwertzone E 9.1 – Randbereich – ehemalige Hofreiten (Seeheimer Straße)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Keine Maßnahmen
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0	Keine Maßnahmen
Summe	0	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0</b>	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen kleineren Randbereich keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen. Es ergeben sich ebenfalls keine zusätzlich zu berücksichtigen Ausstrahlungseffekte aus den benachbarten Zonen.



Die geplante **Neugestaltung der Happelgasse, Kaplaneigasse, Pfarrgasse** wurde realisiert. Seitens der Mitglieder des Gutachterausschusses wurde die Klassifizierung in dieser **Endwertzone** überprüft und geringfügig angepasst. (s. a. zonales Rahmengutachten W 040/2012 mit Stand vom 30.04.2013)

**Endwertzone E 9.2 – Randbereich Stadtmitte und dörflicher Wohnbereich**  
(Happelgasse, Kaplaneigasse, Pfarrgasse u. Seeheimer Str.)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2 bis 3	Behebung einiger baulicher Mängel, kleinere Modernisierungen und vereinzelte sanierte Gebäude einschl. eines Neubaus.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	1	Einzelne Maßnahmen, z.B. bezogen auf die Gemengelage und Nutzungserweiterungen
Umfeld	3 bis 4	Neugestaltung eines Abschnitts der Kaplaneigasse, Neugestalteter Einmündungsbereich (Happelgasse/Ludwig-Gandenberger-Weg und weitere einzelne Ergänzungen.
Summe	7	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>1,75</b>	

**Endwert-**  
**zonen**

**Endwertzone E 10.1– Randbereich – dörflicher Wohnbereich und ehemalige Hofreiten (Niedergasse)**

**Klassifizie-**  
**rung**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Keine Maßnahmen
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0	Keine Maßnahmen
Summe	0	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0</b>	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen. Es ergeben sich ebenfalls keine zusätzlich zu berücksichtigten Ausstrahlungseffekte aus den benachbarten Zonen.

Dieser Randbereich grenzt unmittelbar an das „Entlassungsgebiet Niedergasse“ an und ist mit diesem Bereich bzgl. seiner Struktur und Nutzung vergleichbar. Für diesen Bereich haben die Mitglieder des Gutachterausschusses in einem früheren Gutachten keine sanierungsbedingten Veränderungen festgestellt (s. W 87/2006).

**Endwertzone E 10.2 – dörflicher Wohnbereich**  
(Mittelgasse, Schmiedgasse, tlw. Bachgasse)

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne Maßnahmen (Modernisierungen und ein Neubau) durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0,5	Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen im Bereich der Eberstädter Straße, der Kirchstraße und im Bereich des Stadthauses II liegt ein geringer „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	1,5	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,3</b>	

Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, zusätzliche Parkplätze etc.) in der angrenzenden Borngasse und Kirchstraße liegt nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein für die Zone zu berücksichtigender „Ausstrahlungseffekt“ vor. Für die zu bewertende Zone wird dieser Ausstrahlungseffekt im Komplex Umfeld berücksichtigt. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind nach sachverständigem Ermessen der Auffassung, dass für diesen östlichen Randbereich des Sanierungsgebietes geringe zu berücksichtigende sanierungsbeeinflusste Veränderungen vorliegen.

**Endwert-**  
**zonen**

**Klassifizie-**  
**rung**

**Endwertzone E 11.1 – Randbereich – dörflicher Wohnbereich und ehemalige Hofreiten (Bergstraße)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	0	Keine bzw. nur geringfügige Maßnahmen
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0	Keine Maßnahmen
Summe	0	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0</b>	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen Randbereich keine zu berücksichtigenden sanierungsbeeinflussten Veränderungen vorliegen. Es ergeben sich ebenfalls keine zusätzlich zu berücksichtigenden Ausstrahlungseffekte aus den benachbarten Zonen.

**Endwertzone E 11.2 – dörflicher Wohnbereich (Bergstraße 4 bis 6)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	1	Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, etc.) im Bereich der Kirchstraße und Stadthaus II liegt ein „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	2	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,5</b>	

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind der Auffassung, dass für diesen kleineren Übergangsbereich (zwischen Kirchstraße und Bergstraße) zu berücksichtigende sanierungsbedingte Veränderungen vorliegen und somit eine sanierungsbeeinflusste Bodenwerterhöhung vorhanden ist.

**Endwert-  
zonen**

**Klassifizie-  
rung**

**Endwertzone E 11.3 – Wohnbereich (Bachgasse 1 bis 3)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	1	Es wurden einzelne kleinere Maßnahmen durchgeführt.
Struktur	0	Keine Maßnahmen
Nutzung	0	Keine Maßnahmen
Umfeld	0,5	Eine Ergänzung (Modaubrücke); Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, etc.) im Bereich der Kirchstraße und Stadthaus II liegt ein geringer „Ausstrahlungseffekt“ für die zu bewertende Zone vor.
Summe	1,5	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>0,3</b>	

Aufgrund der umfänglichen Maßnahmen (erneuerte und ergänzte Infrastruktur, zusätzliche Parkplätze etc.) in der Borngasse und Kirchstraße liegt nach Auffassung der Mitglieder des Gutachterausschusses ein für die Zone zu berücksichtigender „Ausstrahlungseffekt“ vor. Für die zu bewertende Zone wird dieser Ausstrahlungseffekt im Komplex Umfeld berücksichtigt.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind nach sachverständigem Ermessen der Auffassung, dass für diesen östlichen Randbereich des Sanierungsgebietes geringe zu berücksichtigende sanierungsbeeinflusste Veränderungen vorliegen.

**Endwertzone E 12 – (östliche Hauptgeschäftszone – Erweiterungsgebiet)**

Komplex	Klasse	Einstufung der Wertzone (Städtebauliche Maßnahmen)
Bebauung	2	Bei der vorhandenen Bebauung wurden Mängel behoben, einzelne Modernisierungen und Sanierungen an Gebäuden durchgeführt und es wurde ein Neubauvorhaben realisiert.
Struktur	2	Vorhandene Erschließungsanlagen wurden tlw. ergänzt.
Nutzung	2	Einzelne Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage und Nutzungserweiterungen z.B. im Bereich der rückwärtigen Gebäude.
Umfeld	5	Umfängliche Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes der Eberstädter Straße einschließlich gepflasterter Stellplatzflächen.
Summe	11	
<b>Durchschnittswert Wertzone</b>	<b>2,75</b>	

**Endwert-  
zonen**

**Klassifizie-  
rung**

**Endwertzone E 13 – Gewerbebetrieb der „Malzfabrik Rhein Pfalz“**

Diese Endwertzone entspricht der Anfangswertzone A 13.

Im Zuge des Sanierungsverfahrens konnte die „Malzfabrik Rhein Pfalz“ nicht ausgelagert werden.

Eine Klassifizierung der städtebaulichen Maßnahmen wurde nicht vorgenommen.

Für den Bereich der Malzfabrik ist eine auf den Einzelfall bezogene Bewertung durchgeführt worden.

## 4. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

### 4.1. Festlegung der zonalen Anfangswerte

Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben in einem Gutachten für das Erweiterungsgebiet (W 88/2006) und in einem Rahmengutachten für das Sanierungsgebiet (W 325/2008) die zonalen Anfangswerte für die jeweils angegebenen Wertzonen festgelegt.

Diese (sanierungsunbeeinflussten) Anfangswerte sind aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Bodenwertentwicklung regelmäßig fortzuschreiben.

Im Zuge der Erstellung des zonalen Rahmengutachten zum 01.07.2012 (Stand vom 30.04.2017) wurden die Anfangswerte letztmalig fortgeschrieben.

Als Grundlage für die Fortschreibung der Anfangswerte des zonalen Rahmengutachtens (Stichtag 01.07.2012) leiten die Mitglieder des Gutachterausschusses die Wertentwicklung der an das Sanierungsgebiet angrenzenden Bodenrichtwerte ab.

Als Ausgangsbasis werden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2012 angehalten. Da in den Jahren 2013 und 2014 ein stabiles Bodenwertniveau vorgeherrscht hat, vertreten die Mitglieder des Gutachterausschusses die Auffassung, dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2012 auch als Bodenrichtwertniveau für den Wertermittlungsstichtag des zonalen Rahmengutachten, den 01.07.2012, anzuhalten sind.

In der nachfolgenden Zusammenstellung ist die prozentuale Wertsteigerung des Bodenrichtwertniveaus mittels eines Index (Anpassungsfaktor) abgebildet:

Lage (Charakteristik)	BRW-Niveau (01.07.2012) [€/m <sup>2</sup> ]	BRW – Tendenz (22.02.2017) [€/m <sup>2</sup> ]	Index
Westlich angrenzend, (Zone 005 – Mischgebiet – dörfliche Struktur)	325,-	345,-	1,062
Nördlich angrenzend (Zone 006 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage)	335,-	345,-	1,030
südöstlich angrenzend, (Zone 012 – Mischgebiet u. Wohngebiet mit durchschnittl. Wohnlage)	335,-	355,-	1,061
Südlich angrenzend, zwischen Bergstraße und Seeheimer Straße (Zone 011 – Mischgebiet – durchschnittl. Wohnlage, tlw. mit erhöhter Lärmimmission)	335,-	345,-	1,030
<i>Westlich der Bergstraße</i> (Zone 004 – Neubaugebiet)	<i>340,-</i>	<i>361,-</i>	<i>1,060</i>
(Gesamt) Mittel			1,049
<b>(angrenzende Mischgebiete) Mittel</b>			<b>1,046</b>

Anmerkung:

Die entsprechende Bodenrichtwert-Tendenz zum 22.02.2017 wurde im Kap. 2.3 abgeleitet.

Das gesamte Sanierungsgebiet ist aufgrund seiner Nutzung und Struktur als ein gewachsenes Mischgebiet einzustufen, in dem nur vereinzelte Neubebauungen vorhanden sind. Daher vertreten die Mitglieder des Gutachterausschusses die Auffassung, dass der Anpassungsfaktor aus den angrenzenden Bodenrichtwertzonen mit einer vergleichbaren Nutzung und Struktur abzuleiten ist.

**Somit wird die prozentuale Bodenwertsteigerung aufgrund der konjunkturellen Bodenwertentwicklung seit dem 01.07.2012 mit gerundet 4,5 % (Anpassungsfaktor 1,045) festgesetzt.**

Die zonalen Anfangswerte zum 22.02.2017 werden wie folgt fortgeschrieben:

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert 01.07.2012 [€/m <sup>2</sup> ]	Anfangswerte x (1,045) [€/m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
1	A 1	315,-	329,18	Randbereich
2	A 2	330,-	344,85	Geschäftslage 1B
3	A 3	315,-	329,18	Randbereich
4	A 4	340,-	355,30	Geschäftslage 1A
5	A 5	315,-	329,18	Randbereich
6	A 6	305,-	318,73	Übergangsbereich
7	A 7	325,-	339,63	Geschäftslage 1B
8	A 8	315,-	329,18	Historische Kernstadt
9	A 9	315,-	329,18	Randbereich
10	A 10	315,-	329,18	Randbereich
11	A 11	315,-	329,18	Randbereich
12	A 12	340,-	355,30	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B (Erweiterungsgebiet Eberstädter Str.)

zonale Anfangswerte

Da es sich bei den fortgeschriebenen Anfangswerten um zonale Werte eines Rahmengutachten handelt werden die Anfangswerte auf fünf Euro gerundet.

Die **zonalen Anfangswerte zum 22.02.2017** werden wie folgt festgesetzt:

lfd. Nr.	Wertzone	Anfangswert 22.02.2017 [€/m <sup>2</sup> ]	Beschreibung
1	A 1	330,-	Randbereich
2	A 2	345,-	Geschäftslage 1B
3	A 3	330,-	Randbereich
4	A 4	355,-	Geschäftslage 1A
5	A 5	330,-	Randbereich
6	A 6	320,-	Übergangsbereich
7	A 7	340,-	Geschäftslage 1B
8	A 8	330,-	Historische Kernstadt
9	A 9	330,-	Randbereich
10	A 10	330,-	Randbereich
11	A 11	330,-	Randbereich
12	A 12	355,-	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B (Erweiterungsgebiet Eberstädter Str.)
13	A 13	k. A.	Gewerbeblock „Malzfabrik Rhein Pfalz“

**zonale  
Anfangs-  
werte**

Für den großflächigen **Gewerbebetrieb der Malzfabrik „Rhein Pfalz“** wurde eine gesonderte Zone gebildet.

Aufgrund der besonderen Struktur und der gewerblichen Nutzung des betreffenden Bereiches leiten die Mitglieder des Gutachterausschusses im Zuge des vorliegenden Rahmengutachtens keinen Anfangswert für diese Zone ab.

## 4.2. Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

### 4.2.1 Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Modell Niedersachsen 2008

Bei der Ermittlung des Prozentwertes der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird gemäß dem „Modell Niedersachsen 2008“ die Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 200,- €/m<sup>2</sup> bis 400,- €/m<sup>2</sup> angehalten. (Wertsteigerungen in Prozent des Anfangswertes)

In der Matrix werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen nur bis zu den Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen von im Mittel 6 bzw. 7 angegeben, da darüber hinaus keine statistisch gesicherten Ergebnisse vorliegen.

<b>Ma</b>										
9										
8										
7					20	25	30			
6				14	17	21	25			
5			9	12	14	17	20			
4		6	8	10	12	14				
3	4	5	7	8	9					
2	3	4	5	6						
1	3	3	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	<b>Mi</b>

Sanierungsbedingte Wertsteigerung

Maßnahmen (Ma), Missstände (Mi)

Aus der entsprechenden Einstufung der Durchschnittswerte für die getroffenen Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen ergibt sich die prozentuale (sanierungsbedingte) Bodenwerterhöhung.

Im vorliegenden Fall wurden bei den nachfolgenden Berechnungen die Ergebnisse mittels der veröffentlichten Regressionsfunktion unter Beachtung der jeweiligen Anfangswerte ermittelt.

(s. u. Ruzyzka-Schwob u.a., Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008)



#### 4.2.2 Sanierungsbedingte Wertsteigerung – „Stadtkern Pfungstadt“

Bei der Ermittlung der prozentualen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die einzelnen Wertzonen legen die Mitglieder des Gutachterausschusses die unter 3.2.2 und 3.4.3 getroffene Einstufung der Wertzonen nach städtebaulichen Missständen und Maßnahmen (Durchschnittswerte) zugrunde.

In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten **Durchschnittswerte** für die **städtebaulichen Missstände und Maßnahmen** zusammengefasst dargestellt:

lfd. Nr.	Wertzone		Misstände	Maßnahmen
			[Durchschnittswert]	[Durchschnittswert]
1	A 1	E 1	3,5	0,3
2	A 2	E 2.1	4,75	0,5
3		E 2.2		0,5
4		E 2.3		1,75
5		E 2.4		3,0
6		A 3		E 3.1.1
7	E 3.1.2		1,75	
8	E 3.2		2,0	
9	A 4	E 4	5,5	4,0
10	A 5	E 5	3,5	1,75
11	A 6	E 6	5,5	4,0
12	A 7	E 7	2,5	1,75
13	A 8	E 8.1	4,5	2,0
14		E 8.2		2,5
15	A 9	E 9.1	4,25	0,0
16		E 9.2		1,75
17	A 10	E 10.1	4,25	0,0
18		E 10.2		0,3
19	A 11	E 11.1	4,75	0,0
20		E 11.2		0,5
21		E 11.3		0,3
22	A 12	E 12	4,75	2,75

Somit ergeben sich die folgenden **prozentualen Wertsteigerungen** und ausgehend von den Anfangswerten die berechneten Endwerte zu:

lfd. Nr.	Wertzone		Anfangswert [€/m <sup>2</sup> ]	prozentuale Wertsteigerung (s in %)	Faktor (1+S/100)	berechneter Endwert = Anfangswert * Faktor [€/m <sup>2</sup> ]
1	A 1	E 1	330	2	1,02	337
2	A 2	E 2.1	345	3	1,03	355
3		E 2.2		3	1,03	355
4		E 2.3		6	1,06	366
5		E 2.4		9	1,09	376
6	A 3	E 3.1.1	330	3	1,03	340
7		E 3.1.2		6	1,06	350
8		E 3.2		6,5	1,065	351
9	A 4	E 4	355	12	1,12	398
10	A 5	E 5	330	5	1,05	346
11	A 6	E 6	320	13	1,13	360
12	A 7	E 7	340	4,5	1,045	355
13	A 8	E 8.1	330	6,5	1,065	351
14		E 8.2		8	1,08	356
15	A 9	E 9.1	330	0	1,00	330
16		E 9.2		5	1,05	346
17	A 10	E 10.1	330	0	1,00	330
18		E 10.2		2	1,02	337
19	A 11	E 11.1	330	0	1,00	330
20		E 11.2		3	1,03	340
21		E 11.3		2	1,02	337
22	A 12	E 12	355	9	1,09	387

In dem **südlichen Teil des Sanierungsgebietes**, (Zonen E 9.1, E 10.1 und E 11.1, Bereich der Seeheimer Straße, der Bergstraße und der Niedergasse) wird aufgrund fehlender Maßnahmen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung festgesetzt.

Für den **westlichen Randbereich des Sanierungsgebietes** (Zonen E1, E10.2 und E11.3, Bereich Rheinstraße, westl. der Schmiedgasse, Mittel- und Bachgasse) setzen die Mitglieder des Gutachterausschusses nach sachverständigem Ermessen und in Anlehnung an die Ableitung nach dem Niedersachsenmodell die prozentuale Bodenwerterhöhung mit einheitlich 2 % fest.

### 4.3. Festlegung der zonalen Endwerte

Aufgrund der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung setzen die Mitglieder des Gutachterausschusses für das Sanierungsgebiet folgende, auf fünf Euro gerundete, **zonale Endwerte zum 22.02.2017** fest:

Ifd. Nr.	Wertzone	Endwert [€/m²]	Beschreibung
1	E 1	335,-	Randbereich, Rheinstraße
2	E 2.1	355,-	Randbereich, Mainstraße / Rheinstraße, Geschäftslage Borngasse
3	E 2.2	355,-	Wohn- und Geschäftslage, Mittelgasse 2 bis 8
4	E 2.3	365,-	Bereich Stadthaus 2, Borngasse 14-18
5	E 2.4	375,-	Geschäftslage 1 B, Eberstädter Str. 2 bis 16
6	E 3.1.1	340,-	Randbereich, Rügnerstraße
7	E 3.1.2	350,-	Randbereich, Zieglerstraße
8	E 3.2	350,-	Randbereich, Seilerstraße
9	E 4	395,-	Geschäftslage 1A, Eberstädter Str. 15 bis 61
10	E 5	345,-	Randbereich, Waldstraße
11	E 6	360,-	Übergangsbereich u. historische Kernstadt
12	E 7	355,-	Geschäftslage 1B - Pfarrgasse; Wohnlage Pfarrgasse u. Kirchstraße
13	E 8.1	350,-	Historische Kernstadt, Kirchstraße
14	E 8.2	355,-	Historische Kernstadt, Büttelsgasse
15	E 9.1	330,-	Randbereich, Seeheimer Str. 11 - 17
16	E 9.2	345,-	Randbereich, Happel-, Kaplaneigasse, Seeheimer Straße
17	E 10.1	330,-	Randbereich, Niedergasse
18	E 10.2	335,-	Randbereich, Bach-, Mittel- und Schmiedgasse
19	E 11.1	330,-	Randbereich, Bergstraße
20	E 11.2	340,-	Übergangsbereich, Bergstraße
21	E 11.3	335,-	Randbereich, Bachgasse
22	E 12	385,-	Geschäftslage 1A in Übergang zu 1B (Eberstädter Str. 58 bis 92)
23	E 13	k. Angabe	Gewerbeblock „Malzfabrik Rhein Pfalz“

zonale  
Endwerte

Die Anfangs- und Endwerte einschließlich der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für den großflächigen Gewerbebetrieb der Malzfabrik „Rhein Pfalz“ wurden im Zuge des vorliegenden Rahmngutachtens nicht festgelegt sondern mittels einer Einzelbewertung ermittelt.

Da es sich bei den berechneten Endwerte um zonale Werte eines Rahmngutachten handelt werden die Endwerte auf fünf Euro abgerundet, sodass sämtliche Anfangs- und Endwerte in fünf Euro Stufen festgesetzt sind.

Die festgesetzten Anfangs- und Endwerte gelten für durchschnittliche zonentypische Grundstücke (insbesondere bezüglich Größe, Zuschnitt, Lage, bauliche Ausnutzung).

Im Einzelfall können sich unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren Abweichungen ergeben.

Heppenheim, den 13.09.2017

Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg

gez. Knöll

-----  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

---

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Heppenheim, den 18.09.2017

(Umbeck)  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

---

## 5. Literaturverzeichnis

**Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

**Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

**Sprengnetter, Hans Otto:**  
WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 4.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig

**Kleiber – Simon – Weyers:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 7. Auflage 2010

**Sandner / Weber:**  
Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2007

**Gerardy – Möckel – Troff:**  
Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

**Rössler/Langner u.a.**  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

**Gutachterausschüsse beim AfB Heppenheim**  
Grundstücksmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen  
Gesamtausgabe 2012

**Kanngieser/Bodenstein u.a.**  
Abhandlung in GUG 3/90 (Grundstücksmarkt und Grundstückswert)  
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (aktualisiert in GUG 2/2004)

**Ruzyzka–Schwob/ Jankowski/ Liebig**  
Abhandlung in NaVKV 1 u. 2/2009  
Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008

## 6. Verzeichnis der Anlagen

### Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1:25.000

### Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildaufnahme im Maßstab 1 : 7.500

### Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus DATA-Street

### Anlage 4

Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell

**4.1 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände**

**4.2 Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen**

### Anlage 5

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Anfangswerte**,  
aktueller Bestand im Maßstab 1:2000

### Anlage 6

Besondere Bodenrichtwertkarte – **Endwerte**  
aktueller Bestand im Maßstab 1:2000

### Anlage 7

Besondere Bodenrichtwertkarte

– **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m<sup>2</sup>**

aktueller Bestand im Maßstab 1:2000

### Anlage 8

Übersichtskarte Stadtsanierung Stadtkern Pfungstadt – 1:1500 im Original  
**Gesamtinvestive Maßnahmen im Sanierungsgebiet 1991–2016**